



## B Historische invalswegen en vooroorlogse bebouwing Holten

### Gebiedsbeschrijvingen

#### Structuur algemeen

De historische invalswegen verbonden Holten met Deventer, Rijssen, Raalte, Laren en Markelo. Ook nu nog spelen deze wegen een belangrijke rol in de verkeersstructuur en ruimtelijke structuur van de kern. Holten ontwikkelde zich ook in eerste instantie langs deze wegen. Door verdichting ontstond het stedelijke lint dat nu het centrum vormt. Van het centrum af wordt de bebouwing lossier en minder aaneengesloten.

De invalswegen hebben een breed straatprofiel, dat in de nabijheid van het centrum versmalt. De bebouwing is hier ook meer aaneengesloten. De bebouwing staat in de rooilijn. Er zijn fietsstroken en trottoirs aan weerszijden. Buiten het centrum zijn er ondiepe voortuinen en parkeerhavens. De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande woningen. Andere functies zijn enkele bedrijven. Hier en daar staat een kleinschalig appartementengebouw. De kavels zijn in het algemeen smal en diep. Er is weinig groen langs de invalswegen.



#### 2. Raalterweg en Oude Diepenveenseweg

De Raalterweg kent aan de westzijde en de Oude Diepenveenseweg aan de oostzijde bebouwing die valt onder het gebied historische invalswegen. Het gaat om vrijstaande woningen van het type één laag met kap die in de eerste helft van de twintigste eeuw gebouwd zijn op ruime kavels. Incidenteel zijn er woningen van latere datum gerealiseerd. De woningen staan op ruime, groene kavels op ruime afstand van de weg. De oudere bebouwing kent een nokrichting haaks op de weg, terwijl latere woningbouw ook nokken parallel aan de weg kent.

#### 3. Burgemeester Van de Borchstraat

De bebouwing ten westen van de Burgemeester Van de Borchstraat bestaat uit particuliere, vrijstaande woningen en enkele twee-onder-een-kapwoningen van het type één bouwlaag met kap. Verder staat hier het kantoor van Oad dat een grootschalig complex is en afwijkt van de rest van de bebouwing doordat het drie bouwlagen kent en utilitair van architectuur is.



Tegenover Oad staat een appartementencomplex voor senioren dat vier bouwlagen kent. De vrijstaande woningen kennen een nokrichting haaks op de straat, de tweekappers parallel aan de straat.

Aan de oostzijde van de straat staan twee-onder-een-kapwoningen die zijn gebouwd door de woningstichting voor de Tweede Wereldoorlog. Deze woningen kennen geen voortuinen en staan onderling ook op korte afstand van elkaar.

Ten noorden van de Koninginnelaan is de bebouwing weer vrijstaand en is er sprake van een ruimere afstand tot de straat en ook onderling.

#### 4. Molenbelterweg en Sparrenweg

De bebouwing bevindt zich ten westen van de Molenbelterweg en ten zuiden van de Sparrenweg. Het gaat om vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap die zijn gebouwd rond de jaren '30 van de twintigste eeuw. Vrijwel alle woningen kennen een nokrichting haaks op de weg.



### 5. Deventerweg en Oude Deventerweg

De bebouwing langs de Deventerweg staat relatief dicht op de weg en staat onderling op ruime afstand doordat bebouwde kavels worden afgewisseld met onbebouwde percelen. Er is sprake van zowel oudere boerderijtjes als burgerwoningen met mansardekappen. De nokrichting is veelal haaks op de weg, alle bebouwing is van het type één bouwlaag met kap.

De bebouwing langs de Oude Deventerweg is zowel voor de Tweede Wereldoorlog als in de jaren '50 van de vorige eeuw gebouwd. De vooroorlogse bebouwing kent rode bakstenen, terwijl de woningen uit de jaren '50 in gele bakstenen zijn opgetrokken. De panden kennen één of twee bouwlagen met kap. Het kantoorpand van de firma Leferink is recent gebouwd en is utilitair van karakter. De bebouwing staat relatief dicht op elkaar en kent voortuinen richting de weg.



### 6. Dorpsstraat

De Dorpsstraat wordt gekenmerkt door een afwisseling van bedrijfspanden en woonhuizen. De bedrijven zijn veelal twee lagen met kap terwijl de woonhuizen één bouwlaag met kap kennen. De bebouwing is wisselend van leeftijd en bouwstijl. Ook de kapvormen zijn gevarieerd. De hoofdbouwrichting staat haaks op de weg.

### 7. Kolweg

De bebouwing langs de Kolweg wordt gekenmerkt door twee bouwperiodes. De oudste bebouwing is rond 1900 verschenen, in de jaren '50 werd de weg opgenomen in de woonuitbreidingen van Holten en verzezen er twee-onder-een-kapwoningen.

Het meest recente gebouw aan de Kolweg is een appartementencomplex op de hoek met de Rijssenseweg. Alle woningen staat op ruime afstand van de weg.



De nokrichting van de oudere bebouwing staat haaks op de weg, de twee-onder-een-kapwoningen hebben een nokrichting parallel aan de weg. De bouwhoogten zijn één laag met kap voor vrijstaande woningen en twee lagen met een flauwe kap voor de twee-onder-een-kapwoningen.

### 8. Oranjestraat

Langs de Oranjestraat is het grootste deel van de bebouwing vooroorlogs. De woningen zijn vrijstaand en liggen op ruime afstand van de straat. De nokrichting van de bebouwing staat op enkele uitzonderingen na haaks op de weg. Op enkele plaatsen zijn nieuwe woningen in het oude bebouwingslint gevoegd. Alle bebouwing is van het type één bouwlaag met kap.

De witte villa naast café-restaurant Vosman ligt verder terug en valt op door de witgepleisterde gevel en bijzondere houten ornamenten.



### 9. Larenseweg

De bebouwing in het centrum van Holten staat relatief dicht op elkaar en op korte afstand tot de weg. Meer naar buiten kennen de woningen een ruimere afstand tot de weg. De bebouwing is vooral vooroorlogs, met de nokrichting haaks op de weg. Er zijn ook delen met bebouwing van recentere datum. Deze kennen een nokrichting evenwijdig aan de weg. De bebouwing is overwegend één bouwlaag hoog met een kap. Momenteel staat er bedrijfsbebouwing, die een grote schaal heeft, of een voormalige boerderij met een forse kap.



### 10. Koningin Wilhelminastraat

Aan deze straat, die nu is opgenomen in de wijk De Haar, staan nog enkele restanten van de agrarische bebouwing in de vorm van twee boerderijtjes. Verder naar het westen komen ook nog twee oudere burgerwoningen voor. De boerderijtjes kennen een forse rieten kap met een lage gootlijn en staan vrij in de ruimte.



### 11. Keizersweg

Aan de Keizersweg komen enkele woningen voor van voor de oorlog. Ze staan tussen de Vrijheidslaan en het bedrijventerrein. De woningen staan op ruime kavels en staan ook op ruime afstand tot de weg. Op één voormalige boerderij na gaat het om burgerwoningen van het type één bouwlaag met kap. Deze woningen kennen een nokrichting haaks op de weg. De voormalige boerderij heeft een nokrichting evenwijdig aan de weg en heeft een forse kap met een lage gootlijn.



### 12. Beusebergerweg

Aan de Beusebergerweg staat, ingesloten door nieuwbouw, nog bebouwing van voor de oorlog. Deze bebouwing staat op grotere kavels en is van het type één bouwlaag met (forse) kap. De bebouwing heeft wisselende nokrichtingen (zowel evenwijdig aan als haaks op de weg) en is gelegen op enige afstand van de weg.

### 13. Dijkerhoek Dijkerhoekseweg

Aan de Dijkerhoekseweg staat de oudste bebouwing van de buurtschap Dijkerhoek. De molen en de school zijn er onder andere te vinden. De bebouwing is van het type één bouwlaag met kap en kent nokrichtingen evenwijdig aan of haaks op de weg. Er is sprake van verschillende kapvormen. De bebouwing staat op ruime afstand van de weg en kent ook onderling enige afstand.

### 14. Dijkerhoek Maatmansweg, Boerendanssteeg en Hakkertsweg

Aan de noordzijde van de Maatmansweg en de in het verlengde daarvan gelegen Boerendanssteeg en ten westen van de Hakkertsweg staat de overige oudere bebouwing van de kern Dijkerhoek. Het gaat om vrijstaande bebouwing van het type één bouwlaag met kap. De nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg.



### Bebouwing algemeen

De overheersende hoofdvorm is de vrijstaande woning van één bouwlaag met een grote kap. Twee lagen met een kap komen af en toe voor. Er bevinden zich tevens winkels en bedrijven langs de invalswegen. De woningen staan meestal met de topgevel naar de weg gericht. Nieuwe gebouwen langs het lint vertonen de kenmerken van de periode waarin ze werden gebouwd. Deze variatie creëert een levendig straatbeeld. De ruimte tussen de woningen is heel gelijkmatig, hierdoor ontstaat er een rustig, ritmisch straatbeeld. De kapvormen variëren, het zadeldak (al dan niet met wolfseinden), de mansardekap, het schilddak, het gebogen dak en meer samengestelde kapvormen komen alle voor. De bijgebouwen bevinden zich vrijwel altijd naast of achter de woningen en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

### Detailering

De gevels van de vooroorlogse bebouwing zijn meestal verticaal geleed met smalle en hoge ramen. Er zijn echter ook enkele voorbeelden van panden uit de dertiger jaren die juist een meer horizontale gevelopbouw hebben. De gevels zijn overwegend vlak. Erkers, afdakjes en balkons komen voor, maar zijn zelden overheersend. De gevels zijn opgetrokken in roodbruin of geel metselwerk. Ook witgepleisterde gevels komen voor. Opvallende metselwerkdetails komen veel voor, vooral in de panden uit de jaren '30. De daken hebben een rode of zwarte gebakken pan. Geglazuurde pannen komen hier en daar ook voor. Dakkapellen en andere uitbouwen zijn in stijl met de woning ontworpen. Langs de Oranjestraat bevinden zich een aantal nieuwe woningen die zich qua vorm, stijl en materiaalgebruik tussen de oorspronkelijke bebouwing voegen.

### Welstandsbeleid Verantwoording

Kenmerkend voor de bebouwing langs en rondom de invalswegen zijn de kleinschaligheid, de gelijkmatige korrelgrootte, de regelmatige onderlinge afstand en het volgen van de rooilijn. Hoewel vrijwel elk pand uniek is, is het straatbeeld gelijkmatig en evenwichtig. Typerend is de transparantie naar het achterliggende buitengebied aan de randen van het dorp. De vormgeving van de oorspronkelijke bebouwing is architectonisch hoogwaardig en kan dienen als inspiratiebron voor nieuwe invullingen. Historiserend bouwen is niet verplicht, en vernieuwing is zeker mogelijk, indien gebruik wordt gemaakt van de bovengenoemde bebouwingskarakteristieken. Deze kenmerken zouden dan kunnen dienen als inspiratiebron voor eigentijdse invullingen.

### Beleid

1. De belangrijkste bebouwingskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden behouden.
2. Bij nieuwbouw dient te worden gestreefd naar kleinschaligheid en een gevarieerd straatbeeld.
3. Voor openbare of bijzondere functies is een grootschaliger of anderszins afwijkend bebouwingsbeeld mogelijk, maar deze dient een hoge architectonische kwaliteit te bezitten.
4. De transparantie naar het achterliggende buitengebied dient te worden behouden.

## Welstandscriteria

### Situering

1. De bebouwing dient zich te richten naar de openbare ruimte en te worden afgestemd op de plaatselijke situatie of zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving.
2. Panden dienen op een regelmatige afstand van elkaar te worden gesitueerd en te worden afgestemd op de directe omgeving waarbij deze afstand nabij het centrum van de kernen kleiner is dan richting het buitengebied.
3. Bij situering van de bebouwing dient de transparantie naar het achterliggende buitengebied te worden behouden.
4. De panden dienen de rooilijn te volgen en te worden afgestemd op de directe omgeving.
5. Bijgebouwen worden zodanig gesitueerd dat zij het hoofdgebouw niet overheersen.
6. Openbare gebouwen en bijzondere functies kunnen afwijkend gesitueerd zijn.

### Vormgeving

1. De bebouwing dient te bestaan uit individueel te onderscheiden panden van ongeveer gelijke breedte op een regelmatige afstand van elkaar. Ook aaneengesloten bebouwing dient in dit beeld te passen.
2. De bebouwing dient qua hoofdvorm, schaal en maat te worden afgestemd op de overheersende bebouwing in de directe omgeving zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven.
3. Vernieuwing is mogelijk, mits deze in maat en schaal aansluit bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
4. Openbare gebouwen en bijzondere functies mogen afwijkend zijn in maat, schaal en vormgeving van hun directe omgeving. Deze bouwplannen worden ook beoordeeld aan de hand van de algemene criteria uit paragraaf 5.2. in het algemeen deel.
5. Aanbouwen en bijgebouwen moeten in vormgeving aansluiten bij het bestaande gebouw en mogen die in schaal en maat niet overheersen.
6. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen op elkaar te zijn afgestemd.
7. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden.

### Detailering

1. Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan, mits deze harmoniëren met de directe omgeving.
2. Gepleisterde en/of witte gevels zijn sporadisch toegestaan.
3. Bij veranderingen aan bestaande oudere bebouwing dient de detailering aan te sluiten bij de karakteristieken van het gebouw.

*Voor monumenten gelden de algemene criteria van paragraaf 5.3 van de gemeentelijke welstandsnota. Voor reclame gelden de algemene criteria uit paragraaf 5.4. Voor erkers gelden de algemene criteria uit paragraaf 5.5.*